

ПРОБЛЕМЫ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ГОРОДЕ КРАСНОЯРСКЕ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

Боброва А.В.

Научный руководитель – доцент Саенко И.А.

Сибирский федеральный университет

Зачастую, проезжая по городу, мы обращаем внимание на объекты строительства, над которыми время как будто не властно – месяц за месяцем никакого продвижения в возведении здания нет, причем это не только жилые объекты, но и спортивные комплексы, административные здания, торговые центры.

Для лучшего понимания вопроса введем некоторую классификацию причин приостановки строительных объектов, и самих этих объектов.

Такого рода «долгострои» можно классифицировать по многим факторам, начиная от проектных решений, места застройки, типа конструкций, функционального назначения здания, и заканчивая его местом в городской среде. Но наиболее уместной и актуальной является классификация по степени завершенности – так она характеризует потенциал объекта, и показывает, какие необходимо внести в него изменения, чтобы он соответствовал современным нормам и характеристикам.

Первая группа. «Завершённые долгострои» – это объекты, завершённые спустя очень долгий промежуток времени, и их функциональное и архитектурное решение было практически полностью изменено в связи с необходимостью использования в наши дни. Во многом на это влияет изменение культурного уровня жизни социума, а так же изменение потребностей жителей, переход города из простого в статус мегаполиса и многое другое. Функциональное назначение объекта в этом случае очень быстро устаревает, и необходимо при его анализе тщательно рассматривать все этапы возведения и формирования здания, так как это позволит точнее и с меньшими затратами произвести реорганизацию здания.

Вторая группа. «Существующие долгострои» – строительные объекты, их возведение приостановилось еще начале 1990-х годов, как правило, и зачастую останавливается строительство на неопределенный срок. Пример – здание так называемой башни КатэкНИИуголь. Здание активно строилось долгое время, но затем встало и только сейчас началось возведение данного объекта. Отличие этой группы от первой заключается в том, что нет необходимости грандиозных перемен в перепланировке, исключительно в функциональном назначении, так как опять-таки имеет место изменение культурного уровня жителей города, и их потребностей.

Третья группа. «Потенциальные долгострои» – самая распространенная группа объектов строительства, это современные здания, остановка в возведении которых связана с различными периодическими проблемами, как правило, это финансовые трудности. В период кризиса 2008 года эта причина была основной для многих строительных компаний, повлекла за собой банкротство различных фирм – а следовательно, заморозку строительных объектов. Среди таких долгостроев можно выделить различные торговые центры, офисные здания, а так же жилые объекты.

Данная классификация является универсальной и позволяет систематизировать всю информацию по существующим долгостроям, а также поможет определить степень их ценности с градостроительной точки зрения, подобрать максимально эффективнее

методы решения проблемы заморозки каждого конкретного объекта, отнесенного в ту или иную группу.

Важно понимать, что даже самая незначительная «заморозка» строительства оборачивается для инвестора большими потерями вложенных средств, которые, в свою очередь, могли пойти на улучшение эстетических качеств архитектурного объекта. Чем дольше архитектурный объект находится в замороженном состоянии, тем неопределеннее становятся сроки его завершения. Несмотря на то, что долгострой можно систематизировать по группам, каждый из них обладает специфическими качествами, присущими только ему. Это обусловлено тем, что факторы, повлиявшие на «заморозку» объекта, различны, и значит методы решения проблем – индивидуальны.

При оценке участка для проектирования следует обратить внимание на следующие аспекты, которые повлияют на проектное решение завершения долгостроя – выявление исторической и градостроительной роли недостроенного объекта, композиционные и функциональные особенности долгостроя и окружающей застройки.

На первом этапе рассмотрения долгостроя следует изучить его историческую значимость, формирование застройки именно на данном участке городской среды, а так же значимость этого объекта как для города, так и для жителей (например, современный офисный центр – имеет большое значение для города, а новая современная больница – более важна для жителей с точки зрения ее социального значения). Итогом данного этапа анализа является историческая справка и ретроспективный анализ участка – каким этапами, какими темпами шла застройка, как шло ее формирование, выбор данного участка. Если заморожено промышленное здание – следует рассматривать все этапы производства, развитие самой продукции, создаваемой на объекте, нет ли на данный момент кардинальных изменений в технологии производства и самом продукте.

Далее необходимо на втором этапе исследования оценить существующий объект незавершенного строительства в контексте сложившейся застройки. Рассматривается генплан участка застройки, окружающая среда, оценивается необходимость существования здания в данном отрезке городской среды. Рассматривается этап этот в несколько шагов. Это необходимо для того, чтобы понять – что именно нужно изменить в данном здании, какие перемены в планировке будут актуальны в данном градостроительном контексте, каковы тенденции в развитии зданий вокруг данного долгостроя, и как наиболее лучшим образом преподнести плюсы и минусы имеющегося здания. Как правило, на данном этапе, наилучшим образом подходит метод вариантного проектирования, который дает застройщику массу проектных решений, и выбрать наиболее подходящее для данного момента и ситуации.

На завершающем этапе исследований собираются данные по аналогам мировой и российской архитектуры, разделенные на группы, в зависимости от функционального назначения – промышленные, жилые, общественные и так далее. Благодаря рассмотрению подобных примеров можно выявить современные тенденции, методы реконструкции, новые материалы и проектные решения. Результат – таблицы и графики, где сведены все данные по всем этапам, максимально удобным для изучения образом.

На основе сформированной методики исследования долгостроев можно выявить роль недостроенного архитектурного объекта в сложившейся городской среде и подобрать оптимальные методы реконструкции для данного конкретного здания, избежать ошибок предшественников и произвести реконструкцию с наименьшими затратами.

Причин для «заморозки» строительства множество – рассмотрим на примере самых известных в городе прецедентов. В Красноярске в конце декабря 2008 г.

открылся первый бизнес-центр класса «А», так называемая Башня (застройщик – Монолитхолдинг, район строительства - Советский).

Уже к началу 2009 г. инвестор проекта — компания «Европа» заполнила его на 100%. Основными арендаторами центра стали федеральные компании — АКБ «МФК», «Европейский банк реконструкции и развития», «Роснефть-Красноярскнефтепродукт» и др. Тем не менее, только в марте 2011 года началось реальное заполнение офисов данного центра, до этого времени башня просто стояла. Причина - в офисных центрах Красноярска начала падать наполняемость. За минувший год она снизилась в среднем на 30%. По данным агентства недвижимости «АРЕВЕРА-Недвижимость», на сегодняшний день бизнес-центры города в среднем заполнены на 60-65%. В прошлом году этот показатель составлял около 95%. Отток мелких арендаторов связан с тем, что часть из них во время кризиса свернула свой бизнес, еще часть съехала из офисных центров. По данным министерства строительства и архитектуры Красноярского края, в начале 2010 г. в Красноярске было заморожено строительство нескольких офисных центров. В частности, торгово-офисный центр на Шахтеров (инвестор — местная компания «ПроектКапитал»), Бизнес центр по ул. 9 Мая (инвестор «ХХI»). Основная причина приостановки строительства — низкий спрос на новые помещения. Оценим данный объект как «потенциальный долгострой» и выделим основные аспекты. Проведя исторический и ретроспективный анализ участка строительства, можно сделать вывод, что району застройки (Взлетка) уже на протяжении нескольких лет пророчат статус «делового» центра города, а значит существование офисного здания такого класса и уровня было predetermined задолго до начала его возведения. Если оценивать Башню с точки зрения композиционной значимости объекта в окружающей его среде – здесь опять-таки здание как нельзя лучше гармонирует в современной застройке развивающегося района. Сравнив с аналогами в российской архитектуре, можно выявить тенденцию разрастания офисных центров и бизнес-районов в крупных городах. И все же, не смотря на все плюсы и достоинства, Башня заселяется очень медленно, и долгое время являлась долгостроем. В подобной ситуации большое влияние может оказать государство, в силах которого оказать финансовую поддержку возведению здания подобного класса и уровня. Пока оно не устарело морально, и не переместилось в группы завершенных и существующих долгостроев, что повлечет массу убытков и потерю крупных инвестиций.

На рынке жилья ситуация так же неутешительная. Множество домов стоят, многие дольщики ждут свои законные квартиры. Рассмотрим данную ситуацию на примере громкой истории с участием компании «Стройтехника». Дольщики обеспокоены остановкой строительства практически всех ее объектов, а их немало. Два дома расположены в микрорайоне Ветлужанка (порядка 300 квартир), шесть домов жилого массива "Покровский" (1500 квартир), два дома по улице Пролетарская (порядка 500 квартир), дом по улице Ботаническая, 17. Начальник отдела надзора за долевым строительством службы строительного надзора Красноярского края, Владимир Соленов, пояснил, что дефицит средств в компании "Стройтехника" появился совсем не из-за финансового кризиса: "По словам генерального директора Анатолия Бурого, компания сейчас не имеет средств для того, чтобы рассчитаться по заработной плате со своими работниками, поэтому сложилась такая финансовая нестабильность и остановились стройки. Может быть, это связано с тем, что были профинансированы какие-то другие объекты. Ясно одно - деньги были пущены на другие цели". Это одна из многих причин возникновения проблемы долгостроя. В такой ситуации нужно провести не столько анализ окружающей среды и истории застройки, сколько детальный анализ фирмы-застройщика, его деятельности, наличия всех необходимых допусков и документов. Невнимательность и излишнее доверие

потребителей зачастую становится причиной появления подобных объектов. Которые за недостатком финансирования становятся либо долгостроями, либо остаются на бумаге в виде чертежей.

Еще один интересный объект – Ледовый дворец в Советском районе. [Строительство Ледового дворца](#) в Советском районе Красноярска ведется с 2007 года. Тогда предполагалось, что уже через год учреждение откроет свои двери для спортсменов и болельщиков. Но вместо того, чтобы стать гордостью и украшением краевого центра, спортивный объект на два года превратился в еще один долгострой. Причины затянувшейся стройки в разное время назывались разные. Сначала генеральный подрядчик, он же проектировщик, московская компания ООО «СК-РЕСТ» никак [не могла разобраться с документацией](#) и представить в администрацию края все необходимые чертежи. Из-за этого чиновники не имели возможности перечислить финансирование для дальнейшего строительства. Потом, когда с бумагами вопросы были улажены, выяснилось, что темпы и качество работы москвичей никуда не годятся.

[Контракт с «СК-РЕСТ»](#) был расторгнут летом 2010 года, а уже 16 августа [объект передали](#) нашему, местному предприятию ЗАО «Стальмонтаж». На строительство уже потрачено 255 млн, еще миллиард требуется для достройки. Частично строительство финансируется за счет федерального бюджета — порядка 77 млн рублей в 2011 году нам даст Москва, но основные затраты все же падают на краевую казну. В 2007 году [стройка оценивалась](#) в 400 млн. Иными словами — примерно 900 млн рублей — это та сумма, на которую край «влетел» из-за простоя. Однако на вопрос о том, какие санкции будут применены к «СК-РЕСТ» за такое поведение, не смог ответить никто.

Самая известная стройка города пожалуй - известная красноярская башня, которую строили под КатэкНИИуголь, насчитывает 28 этажей и имеет высоту в 104 м. Ее видно практически из любой точки Красноярска.

Строительство здания началось в начале 80-х годов. В высотке должен был разместиться инженерно-лабораторный корпус научно-исследовательского института, в пристройке — инженерно-вычислительный центр. Основная конструкция была почти завершена, когда начались годы реформ. Кстати, здание построено так, что способно выдержать даже землетрясение силой 8-9 баллов. Его каркас имеет очень тяжелое основание: реализовано конструктивное решение, которое называют «принципом ваньки-встаньки». Кроме того, башня построена из монолитного бетона, который с годами становится только крепче. Красноярская высотка сегодня находится в частной собственности. Ее хозяин — бизнесмен Владимир Горячев. Вероятно, ему принадлежала и компания «Инжиниринг-Строй», о которой в августе 2006 г. говорилось как о владельце, заказчике и инвесторе, взявшемся за достройку НИИ. (Застройщиком тогда должен был стать «Культбытстрой».) Сообщалось, что «Инжиниринг-Строй» купила здание в 2004 г. и собирается сделать из него комплекс торговых и офисных помещений с ресторанами, ночным клубом, 4-5-звездочным отелем и четырехуровневой парковкой, с рабочим названием «Панорама». Озвучивалась цифра необходимых капитальных вложений (с учетом денег, потраченных на покупку) — 21 млн долларов. Завершить объект планировали в 2008 г. В августе 2008 г. появились сведения о новых сроках — 2010-й год. Сегодня об «Инжиниринг-Строе» ничего не слышно. Генподрядчиком и проектировщиком достройки является уже подмосковная компания «Бамо», основанная в 1991 г. группой армянских предпринимателей, которая поставляла металлоконструкции для московских ИКЕА, МЕГА, аэровокзала «Домодедово», строила Дворец спорта в Чехове и Ледовый дворец в Дмитрове, а сейчас параллельно с отделкой красноярской башни занимается проектированием спортивных объектов в Сочи.

Таким образом, складывается довольно четкая картина на строительном рынке города Красноярска: недостаточный контроль за согласованием и разработкой объектов на стадии проектирования, нечестные на руку застройщики, неграмотное планирование строительного процесса – все эти факторы вместе создают благоприятную почву для плачевной ситуации на рынке. Стройки стоят в состоянии заморозки, современные офисы пустуют, спортивные комплексы и сооружения возводятся намного дольше заявленных сроков.

И все же, Красноярск – город постоянно развивающийся, совсем недавно завершилась реконструкция БКЗ, в 2009 году сдан в эксплуатацию дворец экстремальных видов спорта, здание Арбитражного суда постепенно заполняет свои помещения. Все это позволяет надеяться, что проблема «долгостроя» скоро совсем исчезнет с лица Красноярска!